



INGECORSE
Bureau d'études Environnement

ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

DOSSIER F09422P002

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SUR LA COMMUNE DE OLMETA DI TUDA

Février 2022

Maître d'Ouvrage

SCI Orsu

M Jean-Marie PERES
20200 Bastia

Lieu du projet

Parcelle 437 - Section C
Giovanandriaccia
20232 OLMETA DI TUDA



Tel : 06 74 32 94 32

e-mail : ingecorse@gmail.com

www.bureau-etudes-ingecorse.fr

REFERENCE

<i>PROJET</i>	Eléments complémentaires dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas Projet de construction d'un ensemble immobilier sur la commune d'Olmèta di Tuda
<i>MAÎTRE D'OUVRAGE</i>	SCI Orsu M. PERES Jean-Marie 20200 Bastia
<i>TYPE DE DOCUMENT</i>	Eléments complémentaires
<i>BUREAU D'ÉTUDES</i>	INGECORSE

VALIDATION

VERSION	DATE	AUTEUR Fonction	VALIDÉE PAR	OBSERVATION
1	14/02/2022	/	S. PIERESCHI Chef de projet INGECORSE	/

1. AVANT-PROPOS

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'un projet de construction de 58 logements sur la commune d'Olmata di Tuda. Il fait suite à l'instruction de la demande d'examen au «*cas par cas*» de la part de la DREAL, qui a sollicité dans son courrier du 27 janvier 2022, des informations complémentaires.

Plus précisément, les points suivants sont développés dans la suite du document :

- 1) Etude d'insertion paysagère, afin de garantir un traitement satisfaisant de l'impact paysager du projet qui devra être démontré à minima à l'aide de vues proches, intermédiaires et lointaines du projet depuis des endroits de covisibilité,
- 2) Compléter les inventaires floristiques et faunistiques au cours d'une période plus favorable et représentative de la présence d'espèces protégées sur le site du projet,
- 3) Détail sur les volumes de déblais issus des terrassements et leur devenir.

2. VOLET PAYSAGER

2.1. Les insertions paysagères

Cette partie vient compléter le chapitre 6 «*Intégration paysagère*» du dossier initial.

Le terrain d'assiette du projet prend place au sein de l'unité paysagère regroupant l'ensemble collinaire en continuité du village d'Olmata di Tuda, au pied de la plaine agricole du Nebbiu.

Rappelons que l'emprise foncière s'insère sur une colline douce à environ 215 m d'altitude. Il est en contact avec une route secondaire, liée à la route D82, et en continuité du village de vacances et d'un lotissement au Nord-Est.

D'une surface d'environ 1,3 ha, le terrain est matérialisé par une **surface en pente**, entre 10 et 22 %, en direction Sud-Ouest, avec la présence d'un boisement très lâche, et d'un maquis. Un grillage délimite le terrain en partie Nord.

Trois zones de perception ont été proposées pour analyser les secteurs de co-visibilité :

> La zone de perception proche

La cartographie mise à jour, présentée en page suivante, met en exergue que seules quelques habitations d'Olmata di Tuda pourront percevoir le projet. Les zones de perception vécues par le public se situent seulement au niveau de la route (au Nord du projet), même si les haies cacheraient une partie du projet, et au niveau de l'entrée de la zone urbanisée d'Olmata di Tuda.

La partie Ouest de la zone de perception concerne uniquement des champs agricoles.

Plusieurs insertions paysagères sont proposées à la suite de cette cartographie.

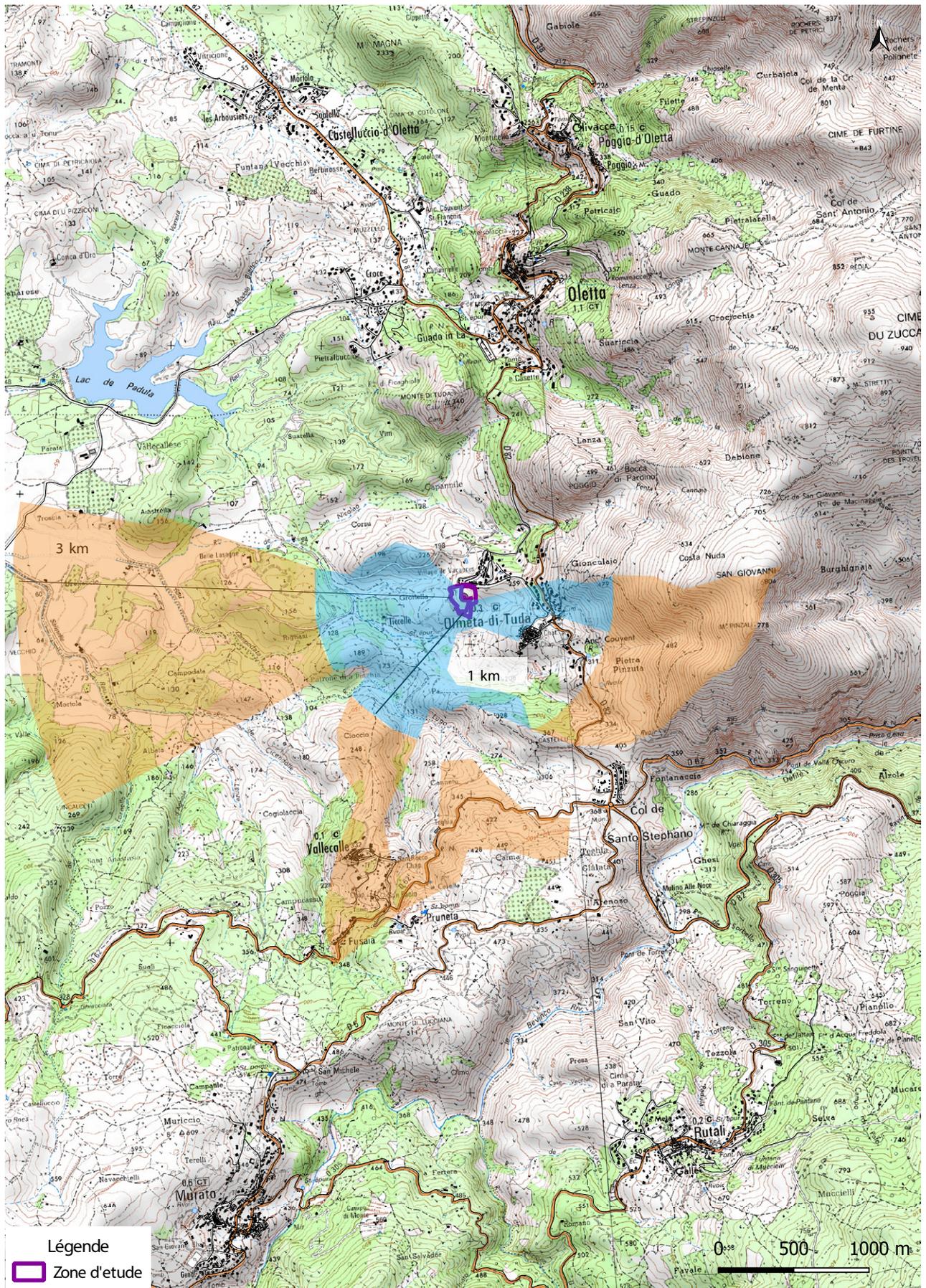


Figure n°1 : Zone de perception mise à jour



Cette vue a été réalisée depuis la voie communale de Querci, directement sous la propriété du château de Tuda. Elle met en évidence la partie septentrionale du projet, en continuité avec le village de Vacances.

Figure n°2 : Vue depuis le village - Zone de perception proche



La morphologie du territoire collinaire implique des difficultés à trouver un angle permettant d'apprécier l'insertion du projet au sein du village d'Olmata di Tuda. L'utilisation des photographies aériennes par drone permet de comprendre la répartition du bâti sur le territoire, en continuité de l'urbanisation. Le projet est par ailleurs en totale adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

Figure n°3 : Insertion du projet sur photographie aérienne par drone

> Zone de perception intermédiaire

La zone de perception moyenne est la zone dans laquelle les habitations sont potentiellement visibles par beau temps. Son rayon est compris entre 1 et 3 km.

Les zones de perception du projet seront les suivantes ;

- **Un groupement d'habitation de la partie basse du village de Vallecalle pourra apercevoir le projet.**
- **Une partie de la route D62 après le sol de San Stefano jusqu'au village de Vallecalle.**

> Zone de perception éloignée

La zone de perception éloignée représente l'ensemble des points de vue, en dehors des deux zones précédentes, où les habitations seront visibles. **Certaines habitations des villages de San Gavino di Tenda et Santo Pietro di Tenda, situés à plus de 7 km, pourront à peine distinguer l'emprise du projet par beau temps. Les villages de Rapale, Murato, Rutali, et Sorio n'auront aucune zone de perception sur le projet.**



Vue depuis la route D62.

Figure n°4 : Insertion du projet sur photographie aérienne dans la zone de perception moyenne



Village d'Olmata di Tuda

Figure n°5 : Insertion du projet sur photographie aérienne dans la zone de perception éloignée - Village de San Gavino di Tenda

2.2. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Le projet se situe en partie dans l'emprise du périmètre de co-visibilité d'un monument historique inscrit, représenté par le château de Tuda.



> *Vue du château de Tuda*
(d'après <https://monumentum.fr/chateau-tuda-pa00099224.html>)

Dans ce contexte, le porteur de projet a travaillé en collaboration avec l'ABF pour favoriser aussi bien son insertion paysagère que la structure et la répartition des constructions.

Ce travail a donné lieu à la validation du plan de masse, joint en page suivante, qui fait notamment mention des différents aménagements paysagers.

In fine, l'ABF a donné un avis favorable au projet.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de la Corse
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Corse

MAIRIE DE OLMETA DI TUDA
VILLAGE
20232 OLMETA DI TUDA

Dossier suivi par : Virginie SPINELLI

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Bastia, le 19/11/2021

numéro : cp18821n0003

demandeur :

adresse du projet : 20273 OLMETA DI TUDA

SCI ORSU

nature du projet : Construction logement collectif

Olmeta di Tuda

déposé en mairie le : 15/11/2021

reçu au service le : 15/11/2021

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
Chateau de Tuda

Comme suite au rendez-vous du 15/11/21, je vous prie de trouver ci-dessous une proposition pour les couleurs des matériaux.

Il conviendra de réaliser des échantillons de couleur avant leur mise en œuvre définitive.

Les enduits (3 couleurs) : T30 terre d'argile, T70 Terre beige, T50 Terre sable (cette dernière référence est à voir car peut être un peu trop claire).

Les volets (3 couleurs) : RAL 7001 silver grau, RAL 7002 olive grau, RAL 7003 mood grau.

Les fenêtres : la référence 7035 est trop claire et s'apparente à un blanc. Il faudra donc proposer un gris moyen, reprendre le RAL 7001 des volets serait judicieux.

La couleur 7012 pour le garde corps est trop bleue, je vous conseille le RAL 7009.

Il faudra également représenter en plan le bassin de rétention.

L'architecte des Bâtiments de France

BOURRIER Isabelle

3. INVENTAIRES FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

Les premières investigations ont été réalisées en fin de période automnale. Elles ont permis de caractériser les principaux habitats du terrain d'assiette du projet.

Dans le dessein de compléter ces relevées au cours d'une période plus favorable, le maître d'ouvrage propose de réaliser deux expertises floristiques et faunistiques complémentaires au cours de la période printanière.

Cependant, afin de permettre la finalisation de l'instruction de la demande de permis de construire, le maître d'ouvrage sollicite la DREAL de Corse afin qu'elle poursuive tout de même l'instruction du dossier sans ces derniers éléments.

Cette action est essentielle pour la viabilité du projet (dimension économique, durée du compromis du terrain) qui vise à favoriser l'accession à la propriété pour de la résidence principale des jeunes de la microrégion du Nebbiu en collaboration avec la mairie d'Olmeta di Tuda.

Dés la réalisation de ces expertises écologiques, les résultats et les propositions des mesures d'évitement et/ou réduction seront communiqués à l'autorité environnementale. Les résultats permettront de vérifier la nécessité ou non d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Le maître d'ouvrage s'engage sur l'honneur à ne pas débiter les travaux tant que le résultat des ces études complémentaires n'est pas connu (Cf. lettre page suivante).

SCI ORSU
M. Jean-Marie PERES
Résidence Bella
Quartier Toga
20200 BASTIA

à

DREAL DE CORSE
Division sites, paysages et évaluation des impacts
Service biodiversité, eau et paysage
Centre administratif Paglia Orba
Lieu dit la croix d'Alexandre
Route d'Alata
20090 AJACCIO

A l'attention M. BERGES Sébastien, Chef de la division sites, paysages et évaluation des impacts
Service biodiversité, eau et paysage

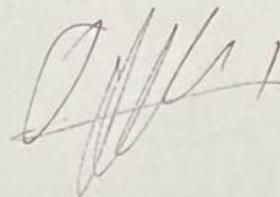
Objet : Attestation d'engagement des études environnementales complémentaires d'un projet sur la commune d'Olmata di Tuda.

Je soussigné M. PERES Jean-Marie agissant en qualité de gérant de la SCI Orsu dans le cadre d'un programme immobilier visant l'accès à la propriété de 58 logements sur une partie de la parcelle 437 de la section C du plan cadastral de la commune d'Olmata di Tuda au lieu dit «Giovanandriaccia», s'engage sur l'honneur à :

- Réaliser deux expertises floristiques et faunistiques au cours de la période printanière, afin de mettre à jour les relevés réalisés. Cette dernière sera réalisée par un bureau d'études spécialisés.
- Présenter les résultats et les propositions des mesures d'évitement et/ou réduction à l'autorité environnementale préalablement à toute intervention sur le terrain, et vérifier la nécessité ou non d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos salutations distinguées.

M. PERES Jean-Marie



4. DÉTAIL SUR LES VOLUMES DE DÉBLAIS ISSUS DES TERRASSEMENTS ET LEUR DEVENIR

Afin de limiter les travaux de terrassement, à l'origine de coûts importants, le maître d'ouvrage a souhaité réduire au maximum ces opérations.

La phase de travaux impliquera inévitablement des opérations de terrassement pour la création :

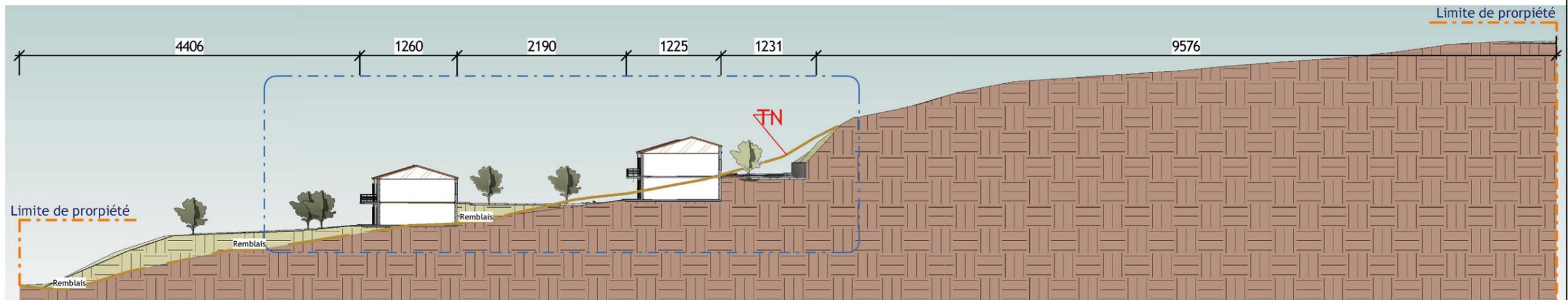
- des voies de circulation et de stationnement,
- des réseaux divers (eau potable, assainissement, eaux pluviales, télécommunication, électricité),
- De l'emprise des constructions,
- De la réalisation du bassin de rétention.

Il n'y aura aucune évacuation de matériaux dans le cadre de l'opération d'aménagement. L'entreprise retenue travaillera en déblais/remblais. Elle estime, suivant le plan de coupe joint en page suivante, un volume de terre à travailler de l'ordre de 10 000 à 12 000 m³. Les travaux seront réalisés en dehors des journées venteuses et sans emploi d'explosifs ou d'engins de forte puissance.

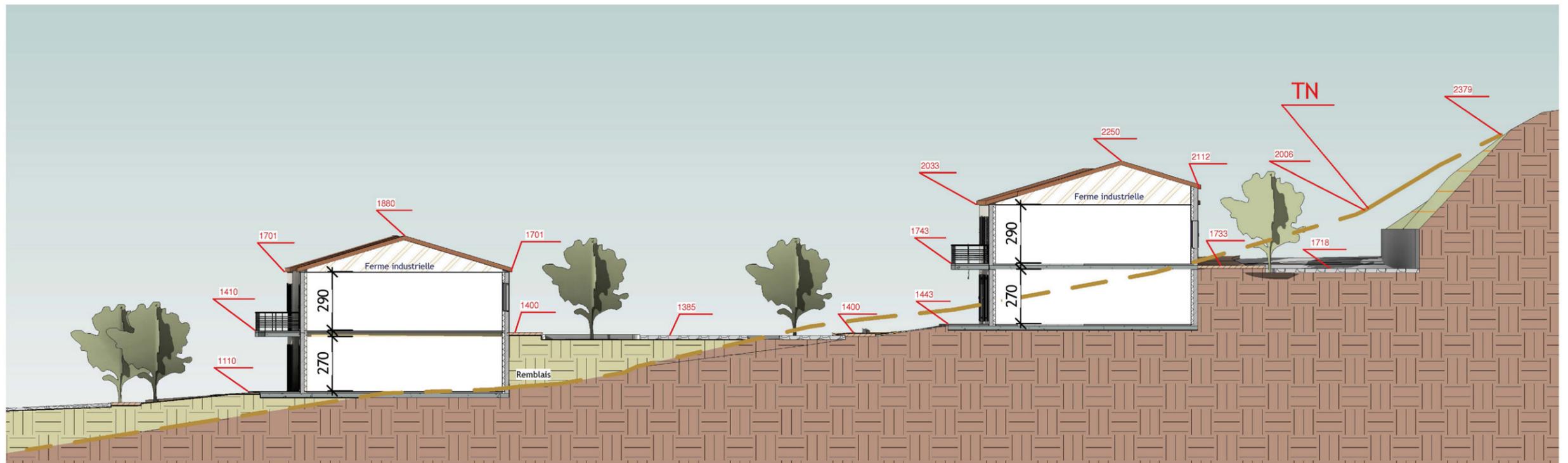
Un arrosage préventif sera réalisé de manière à :

- Assurer une bonne visibilité,
- Réduire l'exposition aux poussières du personnel,
- Réduire l'impact des poussières sur l'environnement.

A noter que la terre végétale, même si la quantité semble réduite sur le terrain d'assiette du projet, sera mise en dépôt provisoire en vue d'une réutilisation sur les terres de remblais.



② Coupe 2 1-500
Ech : 1 : 500



① Coupe 2
Ech : 1 : 200

Figure n°6 : Coupe du terrain

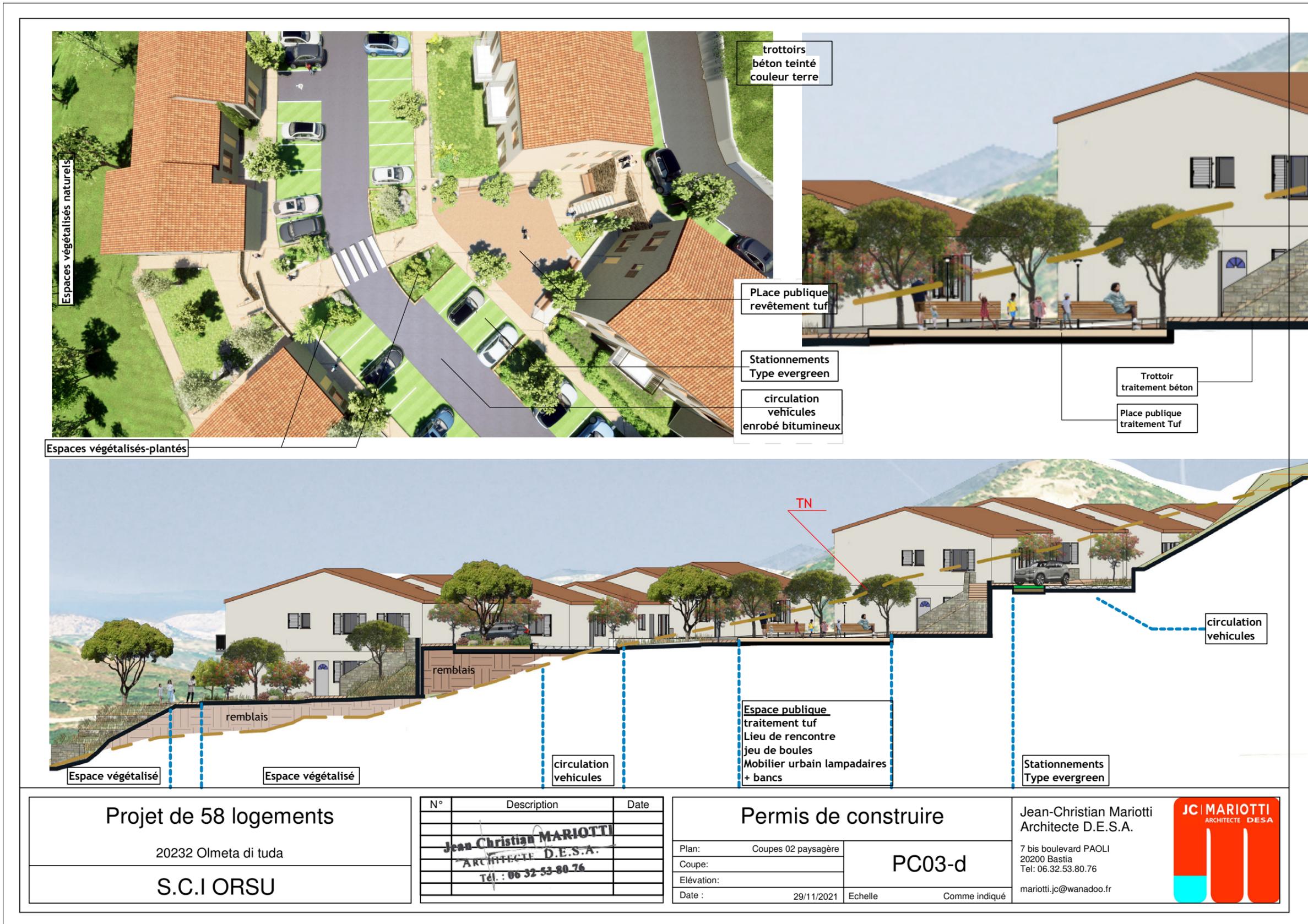


Figure n°7 : Extrait du classeur paysager -1

Taitement des stationnements:

DALLES EVERGREEN®

Permet la circulation ou le stationnement sur un espace vert.



Taitement des espaces verts plantés:

Arbres:



Cypres



Pin parasol

Arbustes:



Arbousier

Buissons - fleurs:



Teucrium marum (pivarella)



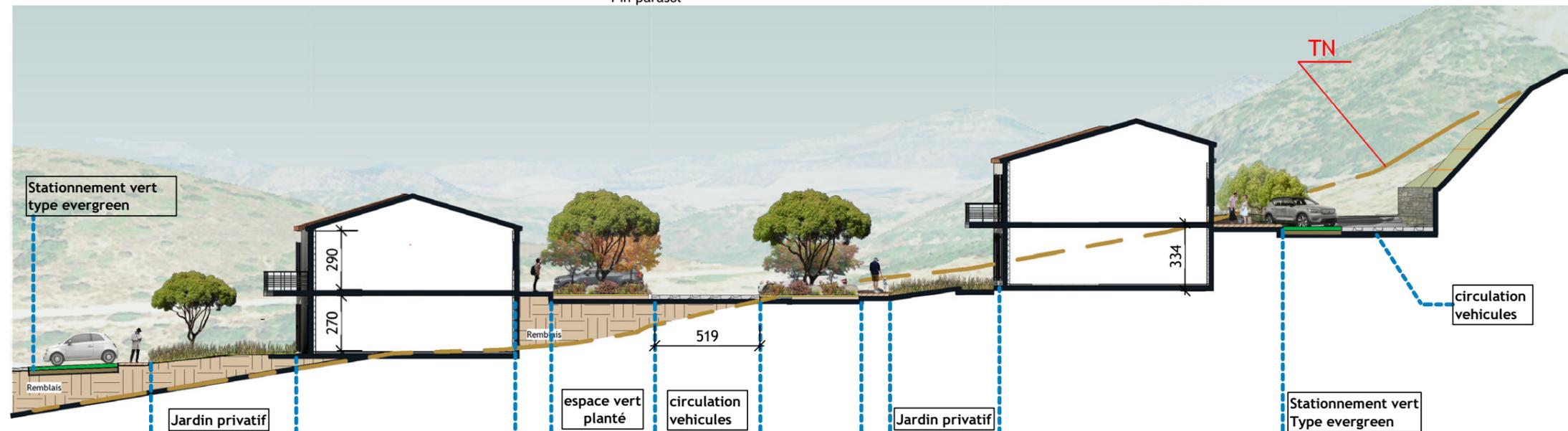
Buis



Euphorbe épineuse



Genêt



Projet de 58 logements
20232 Olmeta di tuda
S.C.I ORSU

N°	Description	Date
Jean Christian MARIOTTI ARCHITECTE D.E.S.A. Tel. : 06.32.53.80.76		

Permis de construire	
Plan: Coupes 03 paysagère	PC03-e
Coupe:	
Elévation:	
Date : 29/11/2021	
Echelle	Comme indiqué

Jean-Christian Mariotti
Architecte D.E.S.A.

7 bis boulevard PAOLI
20200 Bastia
Tel: 06.32.53.80.76
mariotti.jc@wanadoo.fr



Figure n°8 : Extrait du classeur paysager - 2

